

LOKALPLAN NR. 1178

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

LANDSGRAV FRISKOLE,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at udvide den eksisterende Landsgrav Friskole, som er omgivet af parcelhusbebyggelse, i den sydvestlige del af Slagelse byområde.

Ved inddragelse af 2 tidligere parcelhusgrunde langs Toftevej kan opføres en skoleudvidelse på op til 500 m² med en maks. bebyggelsesprocent på 30 i 1 etage med en maks. bygningshøjde på 6 m.

Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplan 42, Landsgrav Friskole fra 1980.

Den nye lokalplan udlægger en byggezone for skolebyggeri på de 2 tidligere parcelhusgrunde Toftevej 19 og 21 samt parkeringspladser for personale og afskærmende beplantning mod naboejendomme.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. september 2017 til den 17. november 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 4 indsigelser. På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer:

i § 5.3 er tilføjet, at der fra personaleparkeringspladsen ved Toftevej kun må være en personaleindgang til friskolen, og at skolen fortsat skal have sin hovedindgang fra Bagervej,

i § 9.3 er bestemmelsen ændret til, at plantebæltet skal omslutte skolens grund og have en bredde af min. 3 meter og en højde af min. 2 meter og maks. 3 meter. Plantebæltet skal udformes med egnede planter, som plantes med en tæthed, som afskærmer mod indblik også i vinterhalvåret.

Tegningsbilag 3 – Arealanvendelse er tilrettet, så det 3 meter brede beplantningsbælte udvides til også at omfatte skel mod Toftevej 17 og hele vejen ud for Toftevej 19.



SLAGELSE VESTBY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	11
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	11
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1178.....	13
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	14
BILAG 1: MATRIKELKORT	23
BILAG 2: DELOMRÅDER	24
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT	25
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8.....	26

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Skolens indgang set fra Bagervej

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde områdets anvendelse til henholdsvis boligformål og undervisningsformål,
- 1.2 at fastlægge rammer for en udvidelse af den eksisterende skole, på 2 tidligere parcelhusgrunde i lokalplanområdets nordlige del mod Toftevej,
- 1.3 at regulere bebyggelse, beplantning og parkering for skolens område,
- 1.4 at fastholde områdets bebyggelse, der omkranser skolen, som åben-lav boligbebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav Landsgrav, Slagelse Jorder

8b, 8l, 8m, 8n, 8ao, 8as, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8fa, 8gr, 8gs, 25c, 25d, 42 samt alle parceller, der efter den 22. september 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til

- offentligt formål, uddannelsesinstitution (skole).

3.2 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til

- offentligt formål, uddannelsesinstitution (udvidelse af skole).

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til:

- offentligt formål, idrætsplads i tilknytning til uddannelsesinstitution i delområde 1 og 2.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til:

- boligformål, åben-lav boligbebyggelse, og der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Matr. nr. 8fa, matr. nr. 8gr og matr. nr. 8n skal sammenlægges for at udnytte planens mulighed for skoleudvidelse.

4.2 Grundstørrelse

Grunde indenfor lokalplanens område 4 må ikke udstykkes med en størrelse på under 700m².

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Det næsten fuldt udbyggede lokalplanområde vejbetjenes fra eksisterende veje, Landsgravvej, Korsørvej, Bagervej og Toftevej.

5.2 Veje

Landsgrav Friskole vejbetjenes fra den eksisterende parkeringsplads ved hovedindgangen fra Bagervej.

PARKERING

5.3 Etablering af parkeringspladser

I forbindelse med planens udvidelsesmulighed for Landsgrav Friskole, udlægges areal til 10 P-pladser, med overkørsel fra Toftevej, som vist på kortbilag 3.

P-pladsen må kun anvendes til personaleparkering, og der må herfra kun være personaleindgang til friskolen. Skolen skal fortsat have sin hovedindgang fra Bagervej.

5.4 Tilgængelighed

Veje, stier og parkeringsarealer inden for skolens område skal udformes og anlægges med lige tilgængelighed for alle.

5.5 Befæstelse

Veje, stier og parkeringsarealer, inden for skolens område, skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje.

6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kommunal kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Delområde 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen skal placeres min. 5 meter fra skel mod tilstødende boligområde, område 4, som angivet på kortbilag 3.

7.2 Delområde 2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter over terræn.

Ny bebyggelse skal placeres min. 5 meter fra skel mod tilstødende boligområde, område 4, som angivet på kortbilag 3.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det udlagte byggefelt, angivet med skravering på kortbilag 3.

Ny bebyggelse kan med en lettere konstruktion i 1 etage sammenbygges med eksisterende skolebygning syd-øst for.

7.3 Delområde 3

Området må ikke bebygges eller medregnes ved beregning af skolens byggemuligheder.

7.4 Delområde 4

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund. Bebyggelsen må opføres i maks. 8,5 meters højde.

Ad. 7.2

Område B udgør i alt 1689 m². Med en bebyggelsesprocent på 30 kan der maks. opføres en tilbygning til skolen på ca. 500 m². Da det udlagte byggefelt er på ca. 1000 m², vil bygningen maks. kunne udfylde 50% af det udlagte byggefelt.

Bygninger må opføres i maks. 1½ etage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Delområde 1 og 2

FACADER

8.1 Facader

Ydervægge skal fremstå som teglsten i blank mur eller med filtset/pudset overflade.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden må udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ eller pladebeklædning.

8.3 Sekundære bygninger

Cykelskure, redskabsskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ og skal fremstå i træets naturlige farve, sort eller jordfarver.

8.4 Udformning

Bebyggelsen skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og i forhold til omgivelserne.

Delområde 1 og 2

TAGE

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med røde teglsten eller mørkt, listet tagpap.

8.6 Taghældning

Tage skal udføres med taghældning mellem 10° og 45°.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, redskabsskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med anden taghældning end hovedbebyggelsen.

8.8 Vinduer, døre

Vinduesrammer, karme og dørpartier skal udføres med træ, alu eller en kombination af disse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING (NY)**9.1 Beplantning**

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2 Område 3

Området må kun anvendes til leg/idrætsformål for skolen. Der må ikke etableres lysanlæg.

9.3 Plantebælte

Langs skel i områderne 1, 2 og 3 skal der som afskærmning mellem skolens areal og det omgivende boligområde etableres/opretholdes et plantebælte, som vist på kortbilag 3. Plantebæltet skal omslutte skolens grund og have en bredde af min. 3 meter og en højde af min. 2 meter og maks. 3 meter.

Plantebæltet skal udformes med egnede planter, som plantes med en tæthed, som afskærmer mod indblik også i vinterhalvåret.

HEGN

9.4 I plantebæltet kan placeres et trådhegn i en højde af maks. 2 meter.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.6 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer til skolen skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende offentlige kloaksystem.

10.2 Vejadgang/parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.3 Plantebæltet, jf. § 9.3, omkring den ny tilbygning til skolen, skal være etableret før ibrugtagen.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 42, Landsgrav Friskole

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1178 ophæves lokalplan 42, Landsgrav Friskole, tinglyst 29. oktober 1980, i sin helhed.

SERVITUTTER

- 11.2 Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planloves § 47.

Ad 12.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1178

Lokalplan 1178 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. september 2017.

Lokalplan 1178 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. januar 2018.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1178's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune har, på baggrund af et ønske fra Landsgrav Friskole, besluttet at udarbejde en lokalplan, som giver mulighed for en udvidelse/fornyelse af skolens faglokaler/undervisningslokaler. Skolen ligger i den sydvestlige del af Slagelse, omgivet af parcelhusbebyggelse.

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 42 fra 1980. Da området til offentligt formål, skolebyggeri, ønskes udvidet, erstattes denne lokalplan for området med en ny og ledsages yderligere af et kommuneplantillæg.

Formål

Formålet med lokalplan 1178 er at give mulighed for at tillægge 2 parcelhusgrunde, som Landsgrav Friskole har erhvervet, til skolens areal, således at de kan anvendes til en udvidelse/fornyelse af skolens faglokaler/undervisningslokaler.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for, på de 2 tidligere parcelhusgrunde Toftevej 19 og 21, at opføre en tilbygning til Landsgrav Friskole og maks. 10 parkeringspladser, som kun må anvendes som personaleparkering. De 2 grunde udgør tilsammen 1689 m², som med en maks. bebyggelsesprocent på 30 (i lighed med den, der i dag er gældende for parcelhusområdet) kan bebygges med maks. 500 m². Bygningen skal, af hensyn til den omgivende parcelhusbebyggelse, respektere en maks. højde på 6 m og skal udføres i 1 etage. Af hensyn til naboer er der planlagt et afskærmende beplantningsbælte.



**LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOV-
GIVNING****Kommuneplan 2017****Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5D7 og del af rammeområde 1.5B15, hvorom gælder:

Plannummer: 1.5D7

Rammenavn: Landsgrav Friskole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Plannummer: 1.5B15

Rammenavn: Bagervejkvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan 1178 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5B15, idet en mindre del af område 1.5B15 inddrages i område 1.5D7, område til offentlige formål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 8

Formålet med kommuneplantillægget er at inddrage de 2 parcelhusgrunde, matr. nr. 8gr og matr. nr. 8 fa i rammeområde 1.5D7, således at en udvidelse af Landsgrav Friskole muliggøres på dette areal.

De 2 matrikler, matr. nr. 8 gr og matr. nr. 8 fa er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.5B15.

Kommuneplantillægget er indsat efter lokalplanteksten.

Lokalplan/byplanvedtægt

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1178 aflyses lokalplan 42, Landsgrav Friskole, vedtaget af Slagelse Byråd den 25. august 1980, i sin helhed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Landsgrav Friskole er centralt beliggende i et udbygget område. Skolens eksisterende bygninger er opført i 1½ etage i den nordlige del af lokalplanområdet, mens den sydlige del er friholdt for bebyggelse og er udlagt til idrætsformål m.v. Skolen er til alle sider omkranset af boligbebyggelse i form af parcelhuse langs Bagervej, Korsørvej, Landsgravvej og Toftevej.

Trafikale forhold

Parcelhuse indenfor lokalplanområdet vejbetjenes fra alle de omgivende veje, mens skolen alene vejbetjenes fra Bagervej.

I dagens målestok for folkeskoler og parkering foreskriver kommuneplanen 1 plads/ 50m², hvilket vil svare til 10 parkeringspladser ved nyanlæg af 500 m². Landsgrav Friskole har i dag 7 pladser og ønsker at udvide med 10 pladser og ny overkørsel i forbindelse med udbygning af nye faglokaler/undervisningslokaler.

Trafikbelastningen ved at etablere 10 parkeringspladser forbeholdt til personalet på Toftevej 19 vurderes ikke til at belaste området mere end Toftevej kan bære.

Ved yderligere bebyggelse skal der arbejdes med en "kys og kø" plads ved skolen ind mod Bagervej 3B, en plads der samtidig kan fungere som "vende-plads". Samt at evt. yderligere parkering placeres tæt ved Bagervej 3B.

Trafikstrømmen til og fra skolen kan derved begrænses til en kort strækning mellem skolen og Korsørvej. Hvilket giver væsentlig færre konflikter med de cyklende skolebørn og mindre trafikal belastning af boligområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger i den sydvestlige del af Slagelse byområde, afstanden til togstationen og bus-terminalen er ca. 2,5 km. Området er betjent af buslinjerne nr. 901 og 902 med stoppesteder på Korsørvej og af linjerne 904,905 og 439 med stop på Landsgravvej.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, men er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord.

Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i h.h.t. jordflytnings bekendtgørelse nr. 1452 af 07. december 2015.

Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening i området. Hvis der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet, ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende boligheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, at de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Ifølge varmeplanlægningen er lokalplanområdet udlagt til forsyning med naturgas, dog uden tilslutningspligt.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetil-ladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjælland udtaler:

”Vores kontrol i arkiverne viser, at området ligger stort set bebygget og terrænreguleret. Der er ikke registreret kendte arkæologiske fund på arealet eller i umiddelbar nærhed. De omgivende arealer er også tæt bebyggede, hvorfor evt. bevarede arkæologiske interesser ikke vil kunne sættes i meningsfuld sammenhæng.

Det er derfor museets vurdering at der ikke er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på lokalplanarealet.

Bygherre kan indhente en juridisk gyldig udtalelse herom, jf. museumslovens §25.”

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
Oldvejen 25C
4300 Holbæk
Tlf.: 25528383
E-mail: plan@vestmuseum.dk

LAVENERGI

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

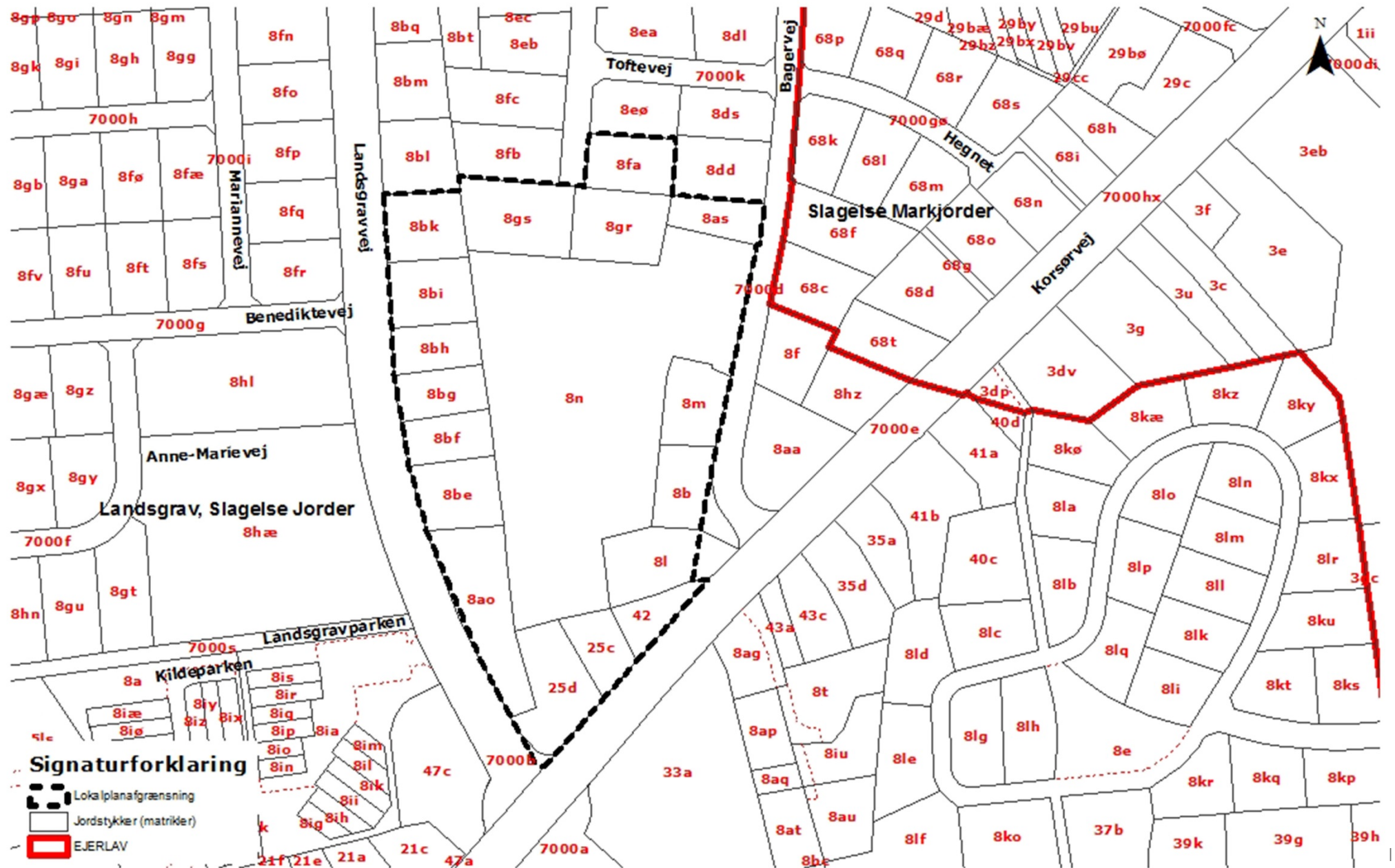
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1178

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre udbygget byzoneareal på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

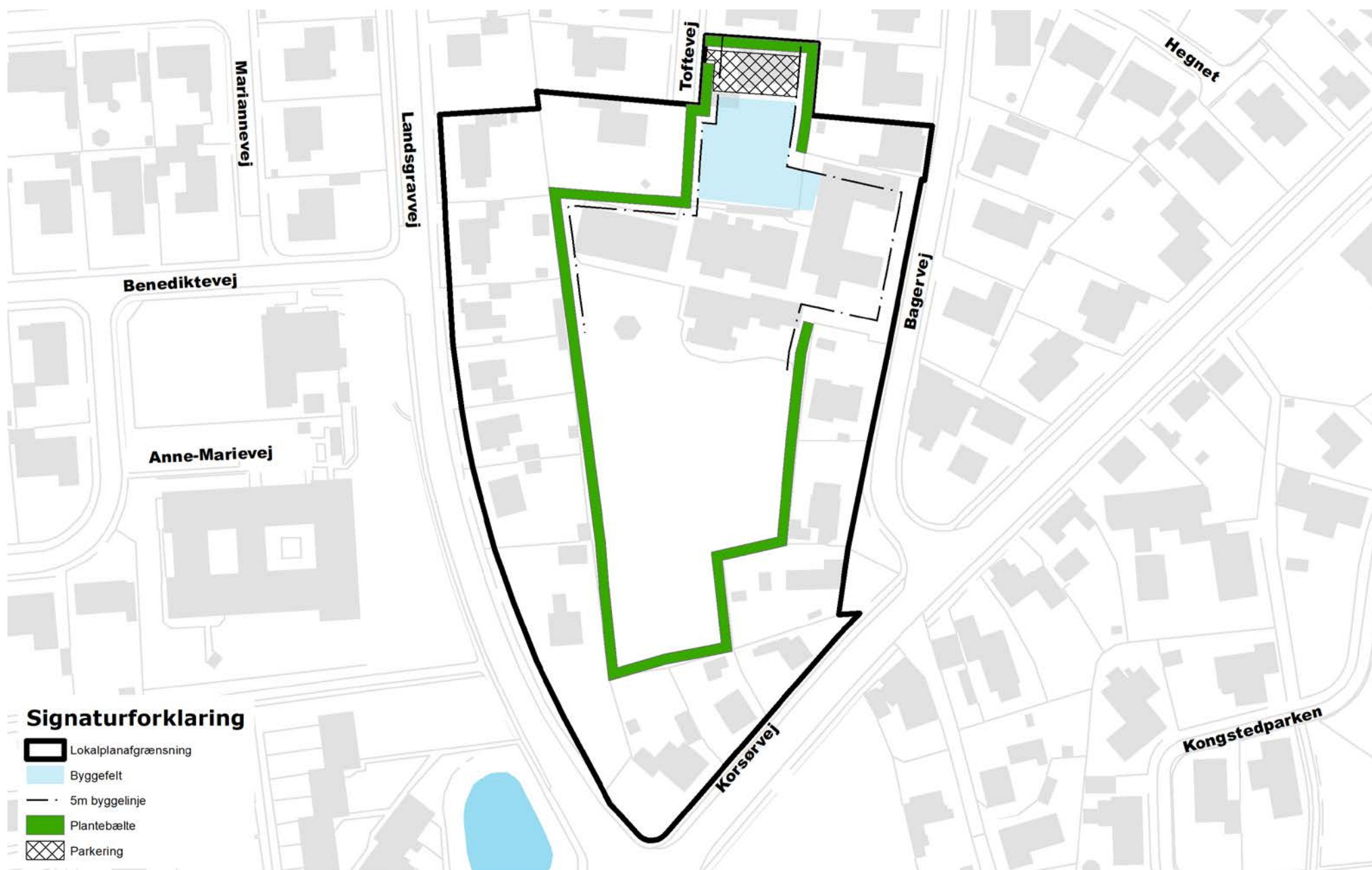
BILAG 1: MATRIKELKORT

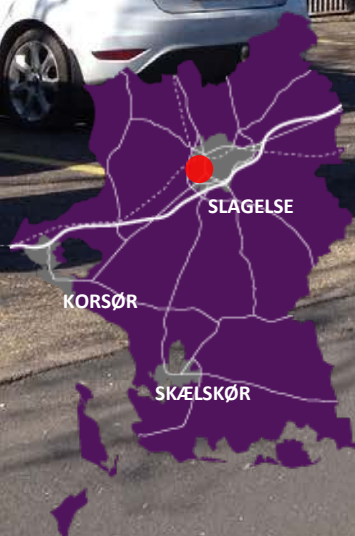


BILAG 2: DELOMRÅDER



BILAG 3: AREALANVENDELSE





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

KOMMUNEPLAN 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

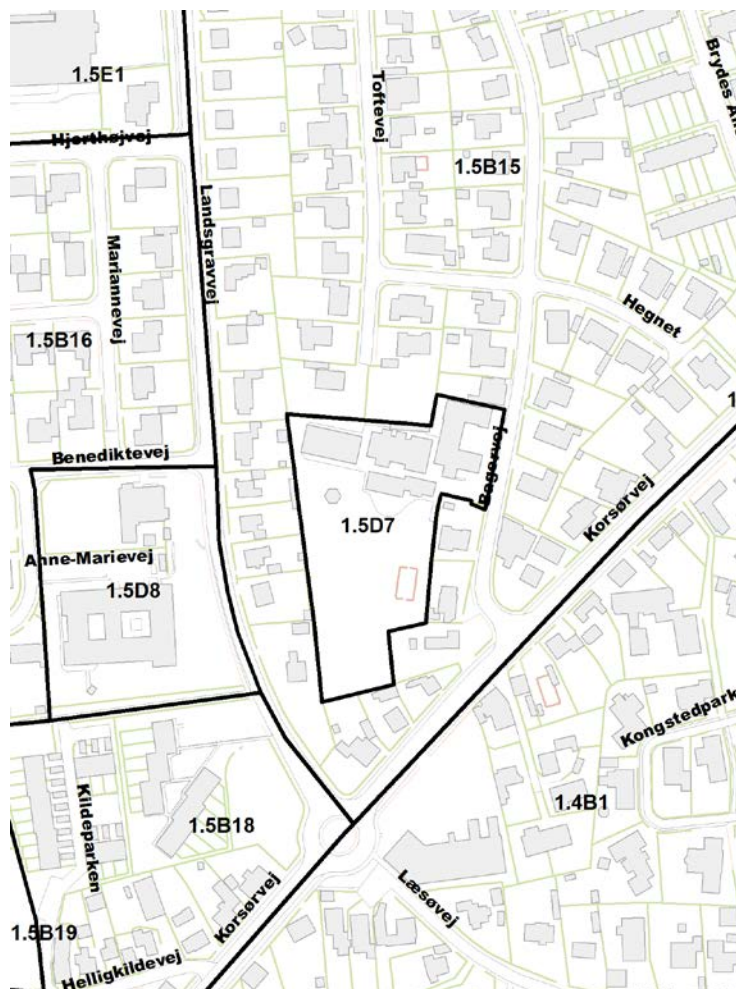
Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 8b, 8l, 8m, 8n, 8ao, 8as, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8fa, 8gr, 8gs, 25c, 25d, 42, Landsgrav, Slagelse Jorder samt alle parceller, der efter den 22. september 2017.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse.

Landsgrav Friskole er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.5D7.

Formålet med kommuneplantillægget er at inddrage de 2 parcelhusgrunde, matr. nr. 8gr og matr. nr. 8 fa i rammeområde 1.5D7, således at en udvidelse af Landsgrav Friskole muliggøres på dette areal.

De 2 matrikler, matr. nr. 8 gr og matr. nr. 8 fa er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.5B15.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5D7 og del af rammeområde 1.5B15.

For 1.5D7 gælder:

Plannummer: 1.5D7

Rammenavn: Landsgrav Friskole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

For 1.5B15 gælder:

Plannummer: 1.5B15

Rammenavn: Bagervejkvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

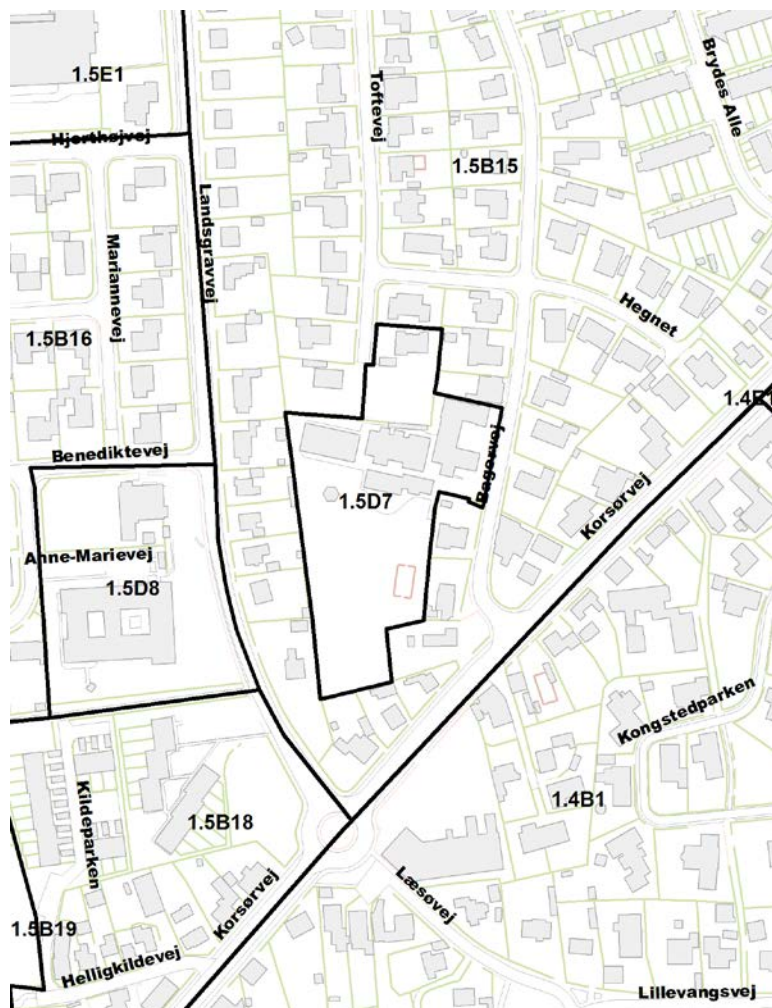
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

For nyt rammeområde 1.5.D7 gælder

For 1.5D7 gælder:

Plannummer: 1.5D7

Rammenavn: Landsgrav Friskole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: byzone

Fremtidig zonestatus: byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 meter

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. september 2017

Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. januar 2018.